

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Macko

Váš list číslo/zo dňa
14.10.2013

Naše číslo
MAGS ORM 56628/13-351564

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
23.10.2013

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	TERA s. r. o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Dispozičné úpravy bytu č. 56 na 8. NP v polyfunkčnom dome na Námestí Martina Benku v Bratislave
žiadosť zo dňa :	14.10.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Oliver Peržel autorizovaný architekt 0145 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2012

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – rozšírenie plochy pôvodného trojizbového bytu umiestneného na 8. NP polyfunkčného objektu zastavaním časti jeho terasy na západnej strane domu orientovanej do Krížnej ulice, čím sa pôdorysná plocha zväčší z pôvodných 138,36 m² na 169,53 m². Jestvujúci polyfunkčný objekt s prevahou podlažných plôch s bytovou funkciou (celkovo je v objekte umiestnených 61 bytov rôznych veľkostných kategórií) má dve podzemné podlažia a osem nadzemných podlaží (8. NP je riešené na obmedzenej pôdorysnej ploche). Riešený byt na 8. NP je v súčasnosti 3 – izbový a pozostáva z obývacej izby, dvoch spální, kuchyne s jedálňou, kúpeľne s WC, priebežnej loggie orientovanej do Námestia Marina Benku a terasy do Krížnej ulice. Terasa nie je využívaná, nakoľko nemá priame napojenie na obytné priestory, prístupná je z kuchyne. Jej zastavaním príde k zväčšeniu úžitkovej plochy bytu, pribudnú priestory – salónik, spáľňa rodičov, šatník a nová kúpeľňa s WC. Pôvodná kuchyňa sa presunie do priestoru obývacej izby.

Nová konštrukcia zastrešenia je navrhnutá z oceľových rámov, prekrytá je ľahkou plochou strechou. Atika jestvujúcej strechy polyfunkčného objektu má výškovú kótu + 24,80 m, atika strechy nad zastavanou terasou je v úrovni + 24,60 m (+ 24,525 - podľa grafickej časti projektovej dokumentácie – rezov).

S vnútornými dispozičnými zmenami bytu súvisia aj vyvolané úpravy vnútorných rozvodov inžinierskych sietí. Súčasťou stavebných prác bude aj výmena kotla vykurovania.

Objekt je dopravne napojený na miestne komunikácie z Krížnej a Záhradníckej ulice, odkiaľ sú situované aj vjazdy do podzemných garáží. Nakoľko nevzniká nová bytová jednotka a pod objektom je riešená podzemná parkovacia garáž s dostatočnou kapacitou, nie je potrebné riešiť pokrytie nárokov statickej dopravy.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **10215/1** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územie**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria viacpodlažné bytové domy

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A);

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Rozšírením pôvodného 3-izbového bytu na 8. NP zastavaním jeho nevyužívanej časti terasy orientovanej do Krížnej ulice sa zväčší jeho úžitková plocha cca o 31 m² (z pôvodných 138,36 m² na 169,53 m²). Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav a charakter zástavby v danej lokalite sú dispozičné úpravy bytu č. 56 na 8. NP v polyfunkčnom dome na Námestí Martina Benku v Bratislave v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie akceptovateľné pri dodržaní podmienok z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia zo záveru tohto stanoviska.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Dispozičné úpravy bytu č. 56 na 8. NP v polyfunkčnom dome na Námestí Martina Benku v Bratislave
na parcelách číslo:	10215/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Krížna ulica, Námestie Martina Benku, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštrukčné a výrazové riešenie uzavretia terasy na 8. NP vnáša do celkového architektonického výrazu objektu pomerne cudzorodý prvok, ktorý v nároží objektu nevyznieva celkom optimálne. Pre zjednotenie dostavby s jestvujúcou zástavbou je potrebné nad časťou umiestnenou do Krížnej ulice (nie nad oblúkovým nárožím) riešiť vystupujúcu rímsu do úrovne rímsy (ukončenia) susedného objektu bytového domu (výškovo aj polohovo), ktorá zjednotí strešnú rovinu a opticky uzavrie predmetný blok v úrovni strechy;
- novú časť fasády požadujeme výrazovo (farebne aj materiálovo) riešiť tak, aby nepôsobila rušivo v celkovom uličnom priehľade Krížnej ulice.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

Upozornenie:

V označení stavby na obálkach projektovej dokumentácie je nesprávne uvedené, že sa jedná o dispozičné úpravy bytu č. 56 na 6. NP; správne má byť uvedené: dispozičné úpravy bytu č. 56 na 8. NP;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu (časti A, B, C + architektonicko – stavebné riešenie) – sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia – profesie (okrem častí A, B, C + architektonicko – stavebné riešenie)

1x potvrdené - 01. Situácia, M 1:500; 04. Pôdorys bytu č. 56, M 1:100; 13. Pohľad uličný Krížna ul., M 1:150;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 01. Situácia, M 1:500; 04. Pôdorys bytu č. 56, M 1:100; 13. Pohľad uličný Krížna ul., M 1:150; Magistrát ODI, archív;